LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Figure 1

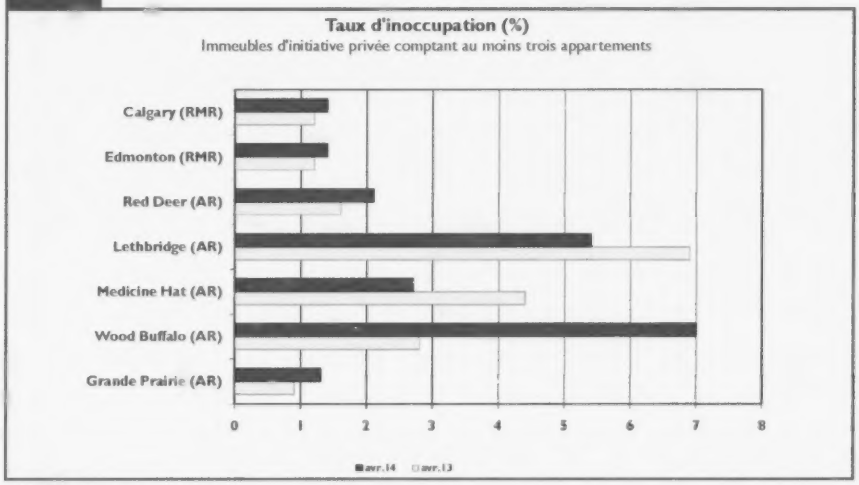
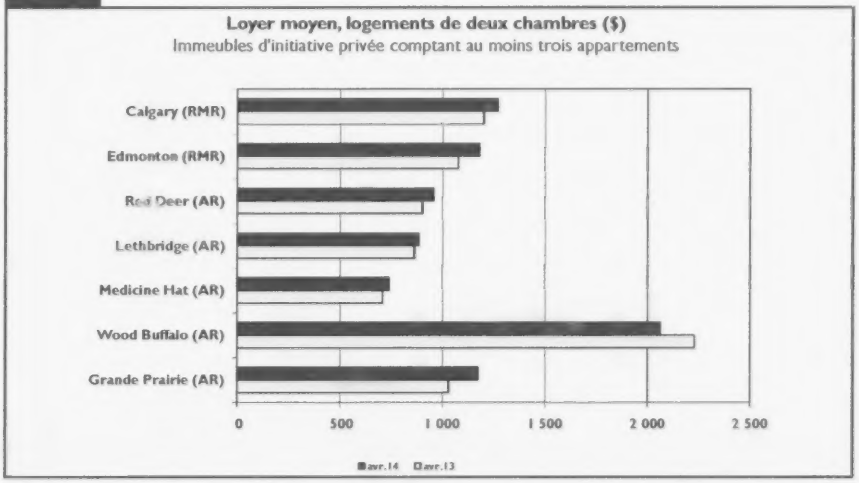


Figure 2



La demande locative est vigoureuse partout en Alberta

- En avril, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les centres urbains de l'Alberta, qui était de 1,5 % en 2013, a atteint 1,8 % en 2014.
- La proportion d'appartements vacants en avril 2014 allait de 0 % dans l'agglomération de recensement (AR) de Canmore à 7 % dans la ville de Wood Buffalo.
- Les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Calgary et d'Edmonton ont toutes deux vu le taux d'inoccupation de leurs appartements se fixer à 1,4 % en avril 2014, comparativement à 1,2 % l'année précédente.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'avril en 2013 et en 2014, le loyer mensuel moyen de la province pour les appartements de deux chambres a augmenté de 5,5 %.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation demeure bas en Alberta en avril 2014

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation global des appartements[2] en avril dans les centres urbains[3] de l'Alberta s'est fixé à 1,8 %, soit à un niveau supérieur à celui de 1,5 % relevé l'année d'avant. La proportion d'appartements vacants dans la province en avril 2014, toutes tailles confondues, est demeurée faible et sensiblement identique à celle observée lors de l'enquête de l'année passée. Le taux d'inoccupation par catégorie d'appartements variait entre 1,4 % pour les unités de trois chambres et plus et 2,0 % pour les studios. Parmi les appartements d'une chambre, la proportion d'unités vacantes s'est accrue, passant de 1,3 % en avril 2013 à 1,6 % en avril 2014. Du côté des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation en avril, qui était de 1,7 % l'an dernier, est monté à 1,9 % cette année.

La forte croissance de la migration nette et de l'emploi soutient la demande locative

Plusieurs facteurs ont aidé à maintenir le taux d'inoccupation global des appartements en Alberta à un bas niveau en avril 2014, parmi lesquels le relèvement du solde migratoire et la robuste croissance de l'emploi.

En 2013, la migration nette vers l'Alberta a atteint un sommet sans précédent de 102 465 personnes, majoritairement des migrants internationaux et des résidents non permanents qui ont une forte tendance à louer leur logement. Cet afflux de nouveaux résidents a contribué à accroître la population de la province de 3,4 %, sa plus forte progression depuis plus d'une trentaine d'années.

La création d'emplois a joué un rôle clé pour ce qui est d'attirer des migrants vers l'Alberta. À l'échelle de la province, le nombre moyen de personnes occupées à la fin d'avril 2014 affichait une hausse de 3,5 % en glissement annuel, ce qui correspond à l'ajout de 76 300 emplois. Ces emplois créés d'une année à l'autre incluaient 39 000 postes à temps plein. Ce dynamisme de l'emploi, accompagné d'une migration nette plus élevée, a soutenu la demande pour tous les types de logements en Alberta, y compris les logements locatifs.

La vigueur de la demande locative en Alberta depuis quelques années a suscité la construction de nouveaux logements destinés à la location, tant et si bien que le nombre d'appartements locatifs traditionnels mis en chantier s'accroît invariablement d'une année à l'autre depuis 2010. Au cours des douze mois entre l'enquête d'avril 2013 et celle d'avril 2014, l'univers des appartements locatifs de la province a enregistré des gains nets de 1 274 unités, ce qui a aidé à satisfaire la plus forte demande. Les prochaines enquêtes feront état d'ajouts additionnels à l'univers locatif, vu que l'on dénombrait en avril 2014 plus de 4 100 logements destinés à la location en cours de construction.

C'est à Grande Prairie que la progression des loyers des logements de l'échantillon fixe a été la plus rapide

Dans les centres urbains de l'Alberta, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées aux printemps de 2013 et de 2014[4] s'est accru de 5,5 %. Durant la même période, le loyer moyen de ce type d'unités a progressé de 5 % à Calgary et de 6,4 % à Edmonton. La faiblesse persistante du taux d'inoccupation dans ces deux RMR y a propulsé les loyers des logements de l'échantillon fixe. Les autres centres urbains de la province ont tous enregistré une majoration globale des loyers des appartements compris dans l'échantillon fixe en avril 2014, à l'exception de la ville de Wood Buffalo, où, dans la catégorie des unités de deux chambres, ces loyers ont baissé de 4,9 % en raison d'une montée du taux d'inoccupation. La plus forte élévation du loyer des logements de deux chambres, soit 10,8 %, a été observée à Grande Prairie, où la demande locative est demeurée intense du fait d'un afflux record de migrants en 2013 et de la robustesse du marché du travail.

[1] En raison de variations saisonnières, les résultats de l'Enquête sur le marché locatif menée en avril 2014 ne sont pas directement comparables à ceux de la même enquête menée en octobre 2013.

[2] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements locatifs.

[3] On entend par « centres urbains » les centres comptant au moins 10 000 habitants.

[4] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'enquête d'avril 2013 et celle d'avril 2014, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par les locataires.

Le taux d'inoccupation diminue dans six centres urbains

Le taux d'inoccupation de l'ensemble des appartements dans la RMR de Calgary s'est fixé à 1,4 % en avril 2014, par comparaison à 1,2 % en avril 2013. La demande locative à Calgary a continué d'être soutenue par une migration nette accrue, laquelle a atteint un nouveau sommet de plus de 45 000 personnes en 2013. L'afflux de migrants et la croissance de l'emploi se sont avérés être les principaux moteurs de la demande de logements locatifs à Calgary.

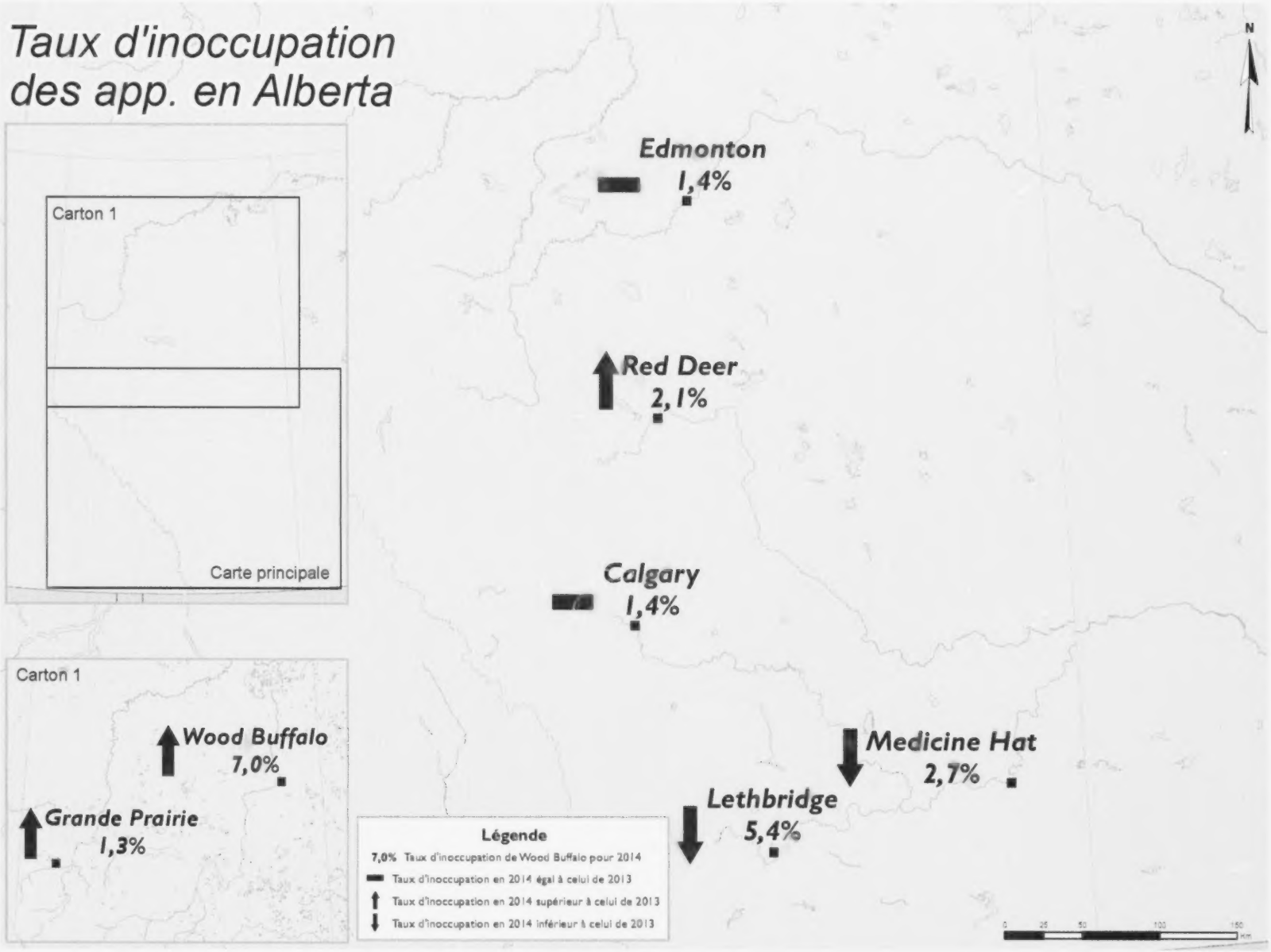
Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Edmonton en avril est lui aussi passé de 1,2 % en 2013 à 1,4 % en 2014. À Edmonton comme à Calgary, la demande locative a été soutenue par de solides gains au chapitre de l'emploi et une augmentation du solde migratoire. En réponse à l'intensification de la demande, les constructeurs ont accéléré leur cadence de production d'appartements locatifs ces dernières années. En 2013, ils ont mis la dernière main à 2 010 appartements construits expressément pour la location à Edmonton, ce qui correspond à plus du double des 892 achèvements d'unités de ce type recensés en 2012. Ces logements locatifs additionnels ont gonflé l'offre à Edmonton, ce qui a eu pour effet d'annuler l'incidence de la migration nette élevée sur la demande locative.

Le taux d'inoccupation a évolué dans des directions différentes dans les centres urbains de l'Alberta, régressant dans certains marchés et progressant ou restant relativement stagnants ailleurs. Il a varié entre zéro dans l'AR de Canmore et 7 % dans la ville de Wood Buffalo. Les locataires à Wood Buffalo ont quantité de choix pour se loger ailleurs que dans des logements locatifs traditionnels, que ce soit sur le marché locatif secondaire ou dans des habitations temporaires fournies dans des campements aux travailleurs du secteur des sables bitumineux. Ces autres formes de logement ont fait concurrence au marché locatif traditionnel, d'où l'ascension du taux d'inoccupation, de 2,8 à 7 %, observée entre avril 2013 et avril 2014.

Wood Buffalo remporte la palme des loyers moyens les plus élevés

Dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants), le loyer mensuel moyen en Alberta était de 1 190 $ en avril 2014. À Calgary, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1 267 $ par mois, tandis qu'à Edmonton, il s'est fixé à 1 180 $. Parmi les centres urbains, celui où le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres était le plus bas est Medicine Hat (739 $) et celui où il était le plus coûteux est Wood Buffalo (2 061 $).

Taux d'inoccupation des app. en Alberta



1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Calgary (RMR)	**	0,7	1,1	1,2	0,9	1,7	**	0,6	1,2	1,4
Edmonton (RMR)	1,3	2,1	1,0	1,6	1,5	1,2	**	1,1	1,2	1,4
Brooks (AR)	0,0	12,5	3,8	2,3	5,1	2,0	**	**	4,9	2,5
Camrose (AR)	**	4,2	4,5	3,3	4,6	3,4	4,2	**	4,5	3,3
Canmore (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	0,0	0,0
Cold Lake (AR)	**	**	0,0	**	0,6	0,0	0,0	8,3	0,3	**
Grande Prairie (AR)	1,6	2,3	1,0	0,8	0,6	1,5	2,5	0,0	0,9	1,3
High River (AR)	-	-	**	**	3,1	**	**	**	2,7	**
Lacombe (AR)	**	**	0,0	0,0	0,6	2,4	0,0	0,0	0,4	1,6
Lethbridge (AR)	4,7	2,6	8,2	4,8	6,4	6,1	6,7	5,4	6,9	5,4
Medicine Hat (AR)	5,8	3,4	5,1	2,6	3,8	2,9	7,0	1,0	4,4	2,7
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Red Deer (AR)	0,7	3,7	1,4	2,2	1,8	1,9	1,0	2,7	1,6	2,1
Strathmore (AR)	**	**	**	**	2,7	0,9	2,9	2,6	2,2	1,1
Sylvan Lake (AR)	**	**	0,0	3,0	1,4	4,2	6,3	0,0	1,5	3,7
Wetaskiwin (AR)	0,0	**	4,5	4,1	8,7	3,6	**	**	7,4	3,7
Wood Buffalo (AR)	2,1	4,2	3,1	5,8	2,5	7,7	4,3	5,8	2,8	7,0
Alberta, centres de 10 000+(2)	**2,0**	**2,0**	**1,3**	**1,6**	**1,7**	**1,9**	**1,9**	**1,4**	**1,5**	**1,8**

(2) N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Calgary (RMR)	814	867	1 000	1 087	1 202	1 267	1 052	1 266	1 078	1 162
Edmonton (RMR)	750	798	897	976	1 077	1 180	1 248	1 301	974	1 061
Brooks (AR)	609	597	708	724	812	809	738	818	783	789
Camrose (AR)	**	597	662	713	832	876	890	904	781	821
Canmore (AR)	**	**	817	814	959	1 046	**	**	921	967
Cold Lake (AR)	**	**	1 369	1 339	1 513	1 506	1 556	1 277	1 446	1 408
Grande Prairie (AR)	752	812	885	983	1 031	1 173	1 161	1 275	980	1 103
High River (AR)	-	-	754	819	823	907	**	**	800	875
Lacombe (AR)	**	**	654	666	783	804	864	873	750	767
Lethbridge (AR)	579	584	757	778	864	884	948	1 034	816	838
Medicine Hat (AR)	519	545	609	649	709	739	799	809	677	707
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	890
Red Deer (AR)	571	667	762	816	902	956	1 009	1 034	840	892
Strathmore (AR)	**	**	**	**	881	901	945	1 002	866	890
Sylvan Lake (AR)	**	**	632	703	899	921	811	874	859	889
Wetaskiwin (AR)	499	**	689	698	849	856	**	**	802	810
Wood Buffalo (AR)	1 428	1 444	1 736	1 715	2 229	2 061	2 521	2 334	2 093	1 969
Alberta, centres de 10 000+(2)	**754**	**802**	**932**	**1 007**	**1 117**	**1 190**	**1 180**	**1 279**	**1 015**	**1 089**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Calgary (RMR)	1 262	1 221	16 872	16 865	14 538	14 449	1 494	1 482	34 166	34 017
Edmonton (RMR)	4 063	4 093	27 135	27 444	23 955	24 992	2 662	2 668	57 815	59 197
Brooks (AR)	7	8	143	142	481	480	49	45	680	675
Camrose (AR)	6	24	292	274	658	644	24	24	980	966
Canmore (AR)	2	3	25	25	44	46	6	5	77	79
Cold Lake (AR)	5	5	148	140	172	160	23	12	348	317
Grande Prairie (AR)	126	130	916	978	1 852	1 912	145	143	3 039	3 163
High River (AR)	0	0	64	50	112	72	10	10	186	132
Lacombe (AR)	1	4	63	66	168	167	12	12	244	249
Lethbridge (AR)	180	182	832	831	1 510	1 502	115	114	2 637	2 629
Medicine Hat (AR)	53	60	789	773	1 437	1 407	111	110	2 390	2 350
Okotoks (AR)	1	1	17	16	76	73	18	16	112	106
Red Deer (AR)	233	238	1 737	1 761	2 450	2 475	140	134	4 560	4 608
Strathmore (AR)	5	5	29	29	112	112	35	39	181	185
Sylvan Lake (AR)	1	1	32	33	214	213	16	20	263	267
Wetaskiwin (AR)	6	6	220	221	602	593	10	10	838	830
Wood Buffalo (AR)	48	48	779	781	1 841	1 852	140	139	2 808	2 820
Alberta, centres de 10 000+(2)	**5 999**	**6 029**	**50 093**	**50 433**	**50 222**	**51 149**	**5 014**	**4 991**	**111 328**	**112 602**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Calgary (RMR)	**	1,4	1,5	2,5	1,4	3,1	**	**	1,7	2,7
Edmonton (RMR)	2,1	2,4	2,2	1,8	2,6	2,2	**	2,5	2,3	2,0
Brooks (AR)	0,0	12,5	10,8	2,3	5,1	2,0	**	**	6,4	2,5
Camrose (AR)	**	4,2	4,8	3,7	6,2	3,7	4,2	**	5,7	3,7
Canmore (AR)	**	**	4,5	**	2,3	**	**	**	4,2	0,0
Cold Lake (AR)	**	**	1,4	**	1,2	0,0	0,0	8,3	1,1	**
Grande Prairie (AR)	1,6	2,3	3,5	2,2	2,5	2,0	8,5	1,5	3,0	2,1
High River (AR)	-	-	5,8	**	4,1	**	**	**	4,7	**
Lacombe (AR)	**	**	0,0	0,0	0,6	2,4	0,0	0,0	0,4	1,6
Lethbridge (AR)	4,7	5,1	9,0	6,5	7,8	7,2	7,7	6,3	7,9	6,8
Medicine Hat (AR)	5,8	3,4	7,8	3,4	6,4	3,1	8,8	1,0	7,0	3,1
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Red Deer (AR)	1,4	3,7	2,2	2,3	2,6	2,4	2,9	2,7	2,4	2,4
Strathmore (AR)	**	**	**	**	8,0	1,8	2,9	5,1	5,5	2,7
Sylvan Lake (AR)	**	**	0,0	3,0	1,9	4,2	6,3	0,0	1,9	3,7
Wetaskiwin (AR)	0,0	**	5,0	4,1	9,2	4,2	**	**	7,9	4,1
Wood Buffalo (AR)	2,1	4,2	3,1	6,8	2,7	9,1	5,0	5,8	2,9	8,2
Alberta, centres de 10 000+(2)	**2,6**	**2,4**	**2,3**	**2,3**	**2,7**	**2,9**	**3,1**	**2,7**	**2,5**	**2,6**

[1]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓: correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14
Calgary (RMR)	**	**	8,4	5,7	7,2	5,0	**	5,0	7,8	5,3
Edmonton (RMR)	5,6	**	4,6	6,8	4,2	6,4	4,5	**	4,5	7,1
Brooks (AR)	**	++	5,3	2,4	5,4	++	++	**	4,6	1,3
Camrose (AR)	**	**	1,0	8,0	1,1	7,4	++	3,1	1,1	6,2
Canmore (AR)	**	**	**	++	2,5	**	**	**	2,0	**
Cold Lake (AR)	**	**	27,6	**	26,3	**	31,1	14,1	26,4	**
Grande Prairie (AR)	7,3	7,9	9,6	10,5	6,5	10,8	++	6,8	7,7	10,4
High River (AR)	-	-	++	11,5	++	9,7	**	**	++	10,3
Lacombe (AR)	**	**	3,7	3,1	2,7	1,5	0,3	3,7	2,4	2,1
Lethbridge (AR)	3,8	++	++	1,4	++	1,4	0,8	**	++	1,5
Medicine Hat (AR)	3,6	**	3,8	3,7	3,1	3,1	1,4	1,3	3,2	3,4
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Red Deer (AR)	5,1	7,7	6,1	6,4	6,1	5,6	5,6	6,0	5,9	5,7
Strathmore (AR)	**	**	**	**	++	1,7	5,8	**	0,5	2,4
Sylvan Lake (AR)	**	**	++	5,7	7,1	2,9	2,7	4,2	5,9	4,1
Wetaskiwin (AR)	-2,8	**	2,8	3,3	2,8	3,9	**	**	2,6	4,2
Wood Buffalo (AR)	4,6	1,5	4,9	-2,7	6,8	-4,9	8,0	-3,2	6,2	-4,5
Alberta, centres de 10 000+(2)	**6,4**	**5,7**	**5,9**	**6,1**	**5,3**	**5,5**	**4,8**	**5,4**	**5,6**	**5,9**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

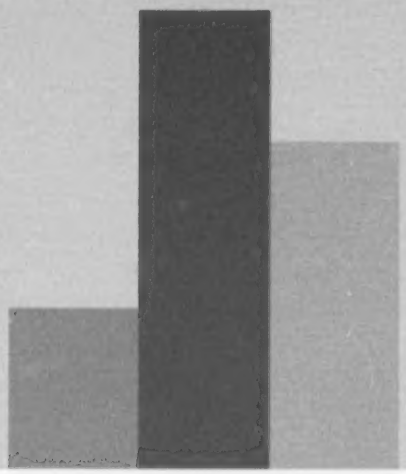
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64485_2014_B01